

бухгалтер керується відповідними статтями витрат, що виступають в якості аналітичних рахунків.

ОБСЛУГОВУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОПОВЕРХОВИХ БУДИНКІВ ЯК РІЗНОВИД ПОСЛУГ У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що знаходиться у спільній сумісній власності, здійснюються за договором або відповідно до закону.

На сьогоднішній час пріоритетом реформування житлово-комунального господарства на державному рівні визначено розвиток ефективного житлового фонду, для чого потрібно створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ). Але, як виявляється на практиці, багато питань пов'язаних зі створенням та функціонуванням ОСББ неврегульовані на державному рівні. Одним з таких питань є процедура передачі у власність або користування прибудинкової території та правовий режим її використання.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України.

Земля має складний правовий статус: вона є нерухомим майном особливого роду, в якому поєднуються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності.

Складна природа такого об'єкта речових прав, як земельна ділянка, і є причиною складнощів, які виникають при визначенні правового режиму прибудинкової території багатоквартирного будинку в разі приватизації частини або всіх квартир у ньому. Необхідність дослідження правового режиму зазначених земель обумовлюється суперечливістю нормативно-правових актів, встановленням та здійсненням прав власників чи користувачів на прибудинкові території.

Прибудинкова територія є особливим об'єктом права власності на землю через те, що вона має задовольняти інтереси великої кількості осіб та призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку. Згідно з будівельними нормами, вона повинна мати певний мінімальний розмір і не може бути відчуженою окремо від багатоквартирного будинку. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок та прибудинкової території частково визначається земельним законодавством України, зокрема Земельним кодексом України. Через особливі властивості

прибудинкової території багатоквартирного будинку здійснення права спільної часткової власності на неї буде мати певні особливості порівняно з традиційними об'єктами права власності на землю. Учасник спільної часткової власності на прибудинкову територію не має права вимагати виділення належної йому частки зі складу прибудинкової території і не має права на компенсацію за свою частку. Також він не має права на отримання в своє володіння та користування частини спільної земельної ділянки.

Отже, чинне земельне законодавство не містить чіткої відповіді на питання: чи змінюється правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після приватизації всіх або хоча б частини приміщень у ньому. Проте від відповіді на нього залежить порядок управління вказаною територією та можливість для власників житлових і нежитлових приміщень будинку впливати на користування та розпорядження прибудинковою територією.

Розвитку системи утримання будинків та квартир приватного житлового фонду має слугувати чітке визначення статусу товариства співвласників як самоврядної організації. Для цього слід законодавчо закріпити права та обов'язки товариства співвласників будинків, визначити відмінності та переваги в діяльності порівняно з давно вже існуючими кооперативними будинками, молодіжними житловими комплексами.

Наявна законодавча база визначає загальні засади створення та діяльності нових організаційно-правових форм в житловій сфері, які не повинні бути перешкодою для створення інших організаційно-правових форм утримання житла.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку може функціонувати без обов'язкового створення юридичної особи, а на підставі цивільно-правових договорів, укладених власниками нежитлових приміщень спільного користування у багатоквартирних житлових будинках, що перебувають у спільній власності. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і житлово-будівельні кооперативи, звільняються від оподаткування як неприбуткові організації. Спільне володіння будинком, що знаходиться у власності кількох осіб, в Японії має дві частини: монопольну частину (сукупність власності окремих власників) і частину спільного користування. У першій частині власники виступають як незалежні уповноважені особи, що стосується частини спільного користування. Окремі власники наділені правами і обов'язками як члени однієї спільноти.

Так, власникам квартири у одно- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.